

Årsredovisning
för
Brf Musketören 1
716419-4370

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Musketören 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade fastigheten 1996. Fastigheten är belägen på Östermalm i Stockholm och består av adresserna Lützengatan 12, Lützengatan 12A och Tysta Gatan 11. Föreningens namn är Brf Musketören 1. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas därmed som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens organisation

Styrelsen

Styrelsen har under år 2024 haft följande sammansättning:

Fram till 2024-06-17:

Ledamöter:

Martin Johansson, ordförande
Katarina Appelgren
Bo-Axel Ax:son Johnsson
Johan Fenhammar
Anne Otto

Suppleanter:

Peter Bergmann Stumpp
Agnes von Gersdorff

Aktuell styrelse från 2024-06-17:

Ledamöter:

Ulrika Hansson, ordförande
Fredrik Lagerbielke
Bo-Axel Ax:son Johnsson
Johan Fenhammar
Anne Otto

Suppleanter:

Katarina Appelgren

Från 2024-12-18 (registrerat hos Bolagsverket per detta datum) har Johan Fenhammar avgått som ordinarie styrelseledamot. Styrelsen har adjungerat Johan Fenhammar som suppleant. Katarina Appelgren har inträtt som styrelseledamot.

Under 2024 har det hållits 11 styrelsemöten och i övrigt har styrelsen haft mail- och telefonkontakt kontinuerligt i olika föreningsfrågor. Styrelsens adjungerade suppleant inbjuds till alla möten. Det finns en arbetsfördelning inom styrelsen där styrelseledamöter haft olika ansvarsområden.

Revisorer

Revisor	Internrevisor
MOORE Allegretto AB	Peter Lindqvist

Valberedning

Valberedningen har efter årsstämman bestått av Astrid von Malmborg, Kristina Gill och Charlotta Mantell.

Hemsidesansvarig

Kristina Gill

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till fram till 2046. Planen uppdateras efterhand med vidtagna och planerade åtgärder, däremot sker ingen löpande uppdatering av kostnader för att vidta planerade åtgärder.

Föreningen och fastigheten

Föreningen äger byggnad och mark. Byggnaden uppfördes 1925. Följande större renoveringar har skett efter att föreningen övertog fastigheten 1996:

- Byte av VA-stammar (1996-2000 och 2007)
- Renovering och målning av fasad och fönster mot gården (1997)
- Byte av elstigare (1999-2000)
- Återställande av trappuppgångar till originalskick (2001-2002)
- Ombyggnad/utbyte av fjärrvärmecentral (2005)
- Renovering av hissar, utbyte av hissmaskineri och grindar (2006)
- Utbyte av plåttak (2014)
- Gårdsrenovering, förstärkning av balkar över garage (2015)
- Renovering av takterasser mot Lützengatan och Tysta Gatan (2019 - 2021)
- Renovering och målning av fasader mot Lützengatan och Tysta Gatan (2021)
- Installation av fibernät (2021)
- Byte av belysning och installation av laddstolpar i garaget (2024)
- Målning av portar (2024)

Utöver dessa större arbeten utförs kontinuerligt renoveringar, målningsarbeten och annat underhåll för att vidmakthålla fastighetens skick.

Enligt den ekonomiska planen upplåtes 42 lägenheter, som efter senare sammanslagningar består av 39 hushåll/röster. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsytan uppgår till 2 758 kvm.

Föreningen hade under 2024 tre lokalhyresgäster. Lokalytan uppgår till 1 046 kvm. Härutöver har föreningen uthyrning av ett antal parkeringsplatser till interna och externa hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i *if* Skadeförsäkring AB.
Kameral förvaltning har ombesörjts av Förvaltnings AB Castor och fastighetsskötsel av Åkerlunds Fastighetsservice AB.
Föreningens hemsida är www.musketoren1.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter flera år av omfattande renoverings- och ombyggnationsarbeten i fastigheten har underhållsplan uppdaterats och riktlinjer för renoveringar omarbetats, utvidgats och skärpts upp.

Under året har följande renoverings- och underhållsarbeten utförts. Målning av portar och fönster i gatuplan. Utredning av samt ansökan om bygglov på två ställen inom fastigheten avseende placering av sopstationen för fastigheten har gjorts för att möjliggöra Stockholm stads krav på sopsortering av matavfall samt arbetsmiljö. Installation av laddstolpar i garaget har skett. Naturvårdsverket har beviljat föreningen bidrag för installation av 22 laddstolpar. Ansökan om utbetalning har skickats in men inte utbetalats av myndigheten under räkenskapsåret.

Föreningens trädgård mot Tysta Gatan och gården har förtjänstfullt skötts av föreningsmedlemmar. Trädgårdstjänstföretag har gjort ny rabatt samt planteringar.

Finansiellt har året kännetecknats av höjda taxor i Stockholms stad (VA, avfallshantering, fjärrvärme) samt såväl räntehöjningar avseende föreningens bundna lån samt generell räntesänkning som föreningen fått efter upphandling (offert från flera banker).

Energi: Föreningen har under året hänskjutit frågan om taxehöjning av fjärrvärmen från Stockholm Exergi till Fjärrvärmenämnden för medling. Motparten har nekat att föra förlikningsdiskussioner rörande taxorna.

Föreningen har beviljats frivillig mervärdesbeskattning för uthyrning av lokaler. Registreringen har medfört lägre kostnader för mervärdesskatt för föreningen.

Administration och IT

Under perioden 2024/25 har föreningen digitaliserat föreningens administration ytterligare för att underlätta för nya styrelser.

Medlemsinformation

Vid utgången av år 2024 hade föreningen 50 (50 - föregående år) medlemmar. Under året har det skett tre ägarförändringar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 836	2 498	2 238	2 203	2 202
Resultat efter finansiella poster	112	-313	-295	-196	-108
Soliditet (%)	65,5	65,2	66,1	64,1	70,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	472	472	429	429	429
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45,9	51,8	52,9	53,7	52,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	179	169	164	138
Fastighetens belåningsgrad (%)	6,5	6,6	6,6	9,3	8,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 919	3 960	4 001	3 686	3 356
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 842	2 871	2 901	2 673	2 433
Sparande per kvm (kr/kvm)	197	113	121	209	212
Räntekänslighet (%)	8,3	8,4	9,3	8,6	7,8
Skuldränta (%)	4,4	3,2	1,2	1,1	1,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 124 127	3 645 431	721 257	-3 053 513	-312 881	22 124 421
Avsättning till fond för yttre underhåll			80 847	-80 847		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-17 709	17 709		0
Disposition av föregående års resultat:				-312 881	312 881	0
Årets resultat					112 457	112 457
Belopp vid årets utgång	21 124 127	3 645 431	784 395	-3 429 532	112 457	22 236 878

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 429 533
årets vinst	112 457
	-3 317 076

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll, stadseenlig reservering	80 847
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-141 356
i ny räkning överföres	-3 256 567
	-3 317 076

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 835 937	2 498 102
Övriga rörelseintäkter		0	15 674
Summa rörelseintäkter		2 835 937	2 513 776
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 634 898	-1 869 651
Övriga externa kostnader		-116 868	-102 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-493 910	-506 073
Summa rörelsekostnader		-2 245 676	-2 477 843
Rörelseresultat		590 261	35 934
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		525	566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 329	-349 381
Summa finansiella poster		-477 804	-348 815
Resultat efter finansiella poster		112 457	-312 881
Resultat före skatt		112 457	-312 881
Årets resultat		112 457	-312 881

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	32 866 383	32 906 099
Maskiner och inventarier	6	2 247	7 641
Summa materiella anläggningstillgångar		32 868 630	32 913 740
Summa anläggningstillgångar		32 868 630	32 913 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		217 034	164 866
Övriga fordringar		13 499	11 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 591	210 355
Summa kortfristiga fordringar		301 124	386 748
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	786 456	628 346
Summa kassa och bank		786 456	628 346
Summa omsättningstillgångar		1 087 580	1 015 094
SUMMA TILLGÅNGAR		33 956 210	33 928 834

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 124 127	21 124 127
Upplåtelseavgifter		3 645 431	3 645 431
Fond för yttre underhåll		784 395	721 257
Summa bundet eget kapital		25 553 953	25 490 815
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 429 533	-3 053 513
Årets resultat		112 457	-312 881
Summa fritt eget kapital		-3 317 076	-3 366 394
Summa eget kapital		22 236 877	22 124 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	1 330 380
Summa långfristiga skulder		0	1 330 380
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 809 880	9 592 180
Leverantörsskulder		125 870	265 136
Skatteskulder		9 386	21 290
Övriga skulder		261 202	181 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		512 995	413 600
Summa kortfristiga skulder		11 719 333	10 474 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 956 210	33 928 834

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

112 457

-312 881

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

493 910

506 073

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

606 367

193 192

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

85 624

-242 274

Förändring av leverantörsskulder

-139 267

104 253

Förändring av kortfristiga skulder

166 865

295 061

Kassaflöde från den löpande verksamheten

719 589

350 232

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-448 800

-92 901

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-448 800

-92 901

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-112 680

-112 680

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-112 680

-112 680

Årets kassaflöde

158 109

144 651

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

628 346

483 695

Likvida medel vid årets slut

786 455

628 346

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Stomme, grund och restpost	120 år
Tak	75 år
Markanläggningar	75 år
Fasad, fönster	50 år
Stammar, värme	80 år
Stammar, VA	50 år
Installationer, el, hiss m m	40 år
Styr- och reglerutrustning värme	15 år
Terasser	25 år
Fibernät	20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markanläggning	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Skuldsättning per kvadratmeter beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Fastighetens belåningsgrad beräknas som förhållandet mellan föreningens banklån och fastighetens taxeringsvärde.

Sparande per kvadratmeter beräknas som årets resultat ökat med årets avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Räntekänslighet definieras som räntebärande skulder multiplicerat med en procentenhet i förhållande till totala årsavgifter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Energikostnad per kvadratmeter beräknas genom att föreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med fastighetens totala antal kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 301 292	1 301 292
Hyror lokaler och garage	1 534 120	1 196 285
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	525	525
	2 835 937	2 498 102

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	149 651	294 187
Periodiskt underhåll	141 356	17 709
Fastighetsskötsel/städning	143 760	137 464
Uppvärmningskostnad	524 372	524 643
Vatten- och avloppsavgifter	95 150	76 146
Elavgifter	70 941	79 305
Renhållning	116 372	93 525
Snöröjning	34 372	35 987
Förbrukningsinventarier/materiel	3 500	29 598
Fastighetsförsäkringar	137 762	133 519
TV, bredband och telefoni	75 892	74 186
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	141 770	140 048
Vattenskador	0	233 333
	1 634 898	1 869 650

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 930 994	20 838 093
Årets anskaffningar	448 800	92 901
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 379 794	20 930 994
Ingående avskrivningar	-4 194 340	-3 693 661
Årets avskrivningar	-488 516	-500 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 682 856	-4 194 340
Mark	16 169 445	16 169 445
Utgående restvärde mark	16 169 445	16 169 445
Utgående redovisat värde	32 866 383	32 906 099
Taxeringsvärden byggnader	43 732 000	43 732 000
Taxeringsvärden mark	122 599 000	122 599 000
	166 331 000	166 331 000
Bokfört värde byggnader	16 696 938	16 736 654
Bokfört värde mark	16 169 445	16 169 445
	32 866 383	32 906 099

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 135 000	11 135 000
	11 135 000	11 135 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 970	26 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 970	26 970
Ingående avskrivningar	-19 329	-13 935
Årets avskrivningar	-5 394	-5 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 723	-19 329
Utgående redovisat värde	2 247	7 641

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	786 456	628 346
	786 456	628 346

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,30	2025-02-04	859 500	868 500
Stadshypotek	4,30	2025-02-04	1 579 570	1 596 110
Stadshypotek	4,30	2025-02-04	2 053 250	2 074 750
Stadshypotek	4,30	2025-02-04	1 142 180	1 154 140
Stadshypotek	3,850	2025-03-03	955 000	965 000
Stadshypotek	3,452	2025-06-30	955 000	965 000
Stadshypotek	3,452	2025-06-30	955 000	965 000
Stadshypotek	3,270	2025-03-03	980 000	990 000
Stadshypotek	1,330	2025-01-30	1 330 380	1 344 060
			10 809 880	10 922 560
Kortfristig del av långfristig skuld			10 809 880	9 592 180

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 246 480 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Under nästkommande år ska föreningen omförhandla 10 809 880 kr, vilket innebär att den delen av skulden redovisas som kortfristig.

Kommande års förväntade amortering är 112 680 kr.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har den 29 april 2025 genomfört en besiktning av balkonger och terrasser inklusive franska balkonger. Syftet är att utröna huruvida en renovering i närtid är påkallad.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulrika Hansson
Ordförande

Katarina Appelgren

Bo-Axel Ax:son Johnsson

Anne Otto

Fredrik Lagerbielke

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

MOORE Sweden AB

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Peter Lindqvist
Internrevisor